BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

P&S Limited (C-4860)

Vs

Claude Camilleri (ID 606863M)

Kawża Numru : 44

Rikors Guramentat Numru : 8/21/1/NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' P&S Limited (C-4860) datat 15 ta' Jannar 2021 fejn gie premess:

1. Illi in virtu' ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Novembru 2005 (anness Dok. 'PS1') is-socjeta rikorrenti kriet lill-konevnut, ghall-perjodu ta' hmistax -il sena b'effett mill-imsemmija data, il-bar and restaurant, maghruf bhala Palzzo Santa Rosa, sitwat fil-bajja tal-Mistra, limiti ta'San Pawl il-Bahar, inkluz ukoll il-parkegg relattiv, mghammar u bil-mobbli elankati fl-istess skrittura ta' lokazzjoni, verso l-kera u taht it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura ta' lokazzjoni.

2. Illi l-konvenut naqas milli jhallas il-kera dovuta ai termini tal-precitata skrittura ta' lokazzjoni ghal-diversi xhur sal-iskadenza li saret dovuta fl-1 ta' Novembru 2020, fl-ammont komplessiv ta' mija u ghxorin elf tliet mija u tmenin euro u tletin centezmu (€120,380.30), skont l-anness statement (Dok. 'PS2'), inkluza t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud relattiva.

3. Illi l-konvenut naqas milli jhallas is-somma ta’ tlett elef erba’ mija u tliet euro u ghoxrin centezmu (€3,403.20) dovuti minnu, ai termini tal-klawsola 22 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni, relattivi ghal licenzji tat-turizmu relattivi ghal-fond mertu tal-precitata skrittura ghall-perjodu bejn it-22 ta’ Marzu 2017 u l-10 ta’ Lulju 2019, skont l-anness statement (Dok. ‘PS3’).

4. Illi l-konvenut naqas ukoll milli jhallas rigal li kien tenut li jhallas ai termini tal-klawsola numru 4 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni fl-ammont ta’ sebgha u ghoxrin elf u erba’ miija sitta u tmenin euro u sittin centezmu (€27, 486.60) inkluza t-Taxxa fuq il-Valur Mizjud.

5. Illi l-konvenut naqas ukoll milli jhallas is-somma ta’ elfejn erba’ mija u erbgha u erbghin euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€2,444.24) dovuta minnu ai termini tal-klawsola numru 21 tal-iskrittura ta’ lokazzjoni bhala arretrati ta’ kontijiet tad-dawl u ilma ghal-fond mertu tal-precitata skrittura, hawn anness (Dok. ‘PS4’).

6. Illi l-imsemmija ammont flimkien jammontaw ghas-somma ta’ mija tlieta u hamsin elf seba’ mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin centezmu (€153,714.34)

7. Illi l-konvenut, ghalkemm interpellat ripetutament, naqas milli jhallas l-imsemmija ammonti.

8. Illi l-klawsola 2 tal-precitata skrittura ta’ lokazzjoni tipprovdi li:

   “Upon the expiration of this Agreement the Lessee shall return the Premeses to the Lessor with the free and vacant possession, in a good state of maintenance and repair, fair wear and tear expected”.

9. Illi l-imsemmi terminu ta’ hmistax il-sena ghalaq u ghaldaqstant l-imsemmija lokazzjoni intemmet u konsegwentament il-konvenut huwa obbligat jirritorna l-fond mertu tal-lokazzjoni lis-socjeta’ esponenti ai termini tal-precitata klawsola numru 2.

10. Illi l-konvenut apparti li naqas milli jhallas l-ammonti dovuti ai termini tal-precitata skrittura ta’ lokazzjoni baqa’ jzomm il-pussess tal-fond mertu tal-iskrittura.

11. Illi s-socjeta’ rikorrenti ghandha interess li tithallas l-imsemmija ammonti oltre li tottjeni l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond mertu tal-lokazzjoni.

12. Illi l-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet xi jressaq ghat-talbiet tas-socjeta' rikorrenti.

13. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja li jinghataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ghall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond maghruf bhala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, inkluz ukoll il-parkegg relattiv, prevja okkorrendo dikjrazzjonijiet li operat it-terminazzjoni tal-lokazzjoni bit-trapass taz-zmien ai termini tal-klawsola 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Novembru 2005 (anness Dok. 'PS1').

3. Jiddikjara li s-socjeta' rikorrenti hija kreditrici tal-konvenut fl-ammont komplessiv ta' mija tlieta u hamsin elf seba' mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin centezmu (€153,714.34) kif premess.

4. Jikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' rikorrenti l-imsemmi ammont ta' mija tlieta u hamsin elf seba' mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin centezmu (€153,714.34).

Bl-ispejjez inkluzi dawk relattivi ghall-mandat ta' sekwestru kontestwalment prezentat u tal-ittra ufficjali datata 26 ta' Mejju 2017, u bl-imghax legali b'effett mid-data minn meta l-ammonti relattivi saru dovuti sal-effettiv pagament kontra l-konvenut li qieghed jigi ingunt minn issa stess ghas-subizzjoni tieghu.

B'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti mis-socjeta' rikorrenti ghall-hlas tal-penali ghad-dewmien ai termini tal-klawsola numru 2 tal-iskrittura ta' lokazzjoni.

Ra n-nota ta' Claude Camilleri (K.I Nru 606863M) ai termini tal-Artikolu 16A (5) (a) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta datata 3 ta' Mejju 2021 (fol 33) fejn gie sottomess:

1. Illi b'riserva ghar-risposta tal-intimat skont il-Ligi, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto u dan ghaliex huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif hawn espost u kif se jigi izjed sostenut u ppruvat fix-xhieda guramentata tal-Intimat, u skont il-kaz, fil-mori ta' dina il-kawza;

2. Illi permezz ta’ ftehim lokatizzju datat nhar l-ewwel (1) ta’ Novembru tas-sena elfejn u hamsa (2005) kopja ta’ liema tinsab annessa mar-rikors promotur tar-Rikorrenti u mmarkata bhala dokument “PS1”, ir-Rikorrenti fil-kapacita’ taghha ta’ lokatrici kriet lill-Initmat fil-kapacita’ tieghu ta’ inkwilin il-fond ossia bar u restorant maghruf bl-isem “Palazzo Santa Rosa”, fi Triq il-Mistra, il-Bajja Mistra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, kif debitament licenzjat mill-awtorita’ kompetenti sabiex jopera bhala bar u restorant u li ghal dan il-ghan inkera skont il-Klawsola 3 tal-imsemmi ftehim lokatizzju, skont il-kundizzjonijiet u stipullazjonijiet hemm maqbulin u miftemin bejn il-Partijiet;

3. Illi ftit taz-zmien wara r-ratifikazzjoni tal-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi, irrilzulta illi t-tank tal-gass li kien jaqdi lill-kcina tal-fond mikri li minnha kien isir it-tisjir kollhu tal-ikel versu l-operazzjonijiet kummercjali tal-Inkwilin, ma kien kopert bl-awtorizazzjonijiet kif imiss bil-Ligi u ghalhekk tnehha. Illi anke meta fil-lok tieghu tqieghdu cilindri tal-gass izghar sabiex jaqdu l-istess ghanijiet, dawn tnehhew ukoll;

4. Illi konsegwentament, l-Inkwilin kellhu jissospendi l-operazzjonijiet ta’ restorant ghaddejin mill-fond mikri u dan minhabba li l-kcina ma kienitx operabbli minkejja li tramite l-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi, ir-Rikorrenti qua lokatrici ggrantiet dan, anke jekk indirettament;

5. Illi n-nuqqas ta’ operabilita’ tal-kcina li b’konsegwenza t’hekk ir-restorant fil-fond mikri ma setax jibqa’ ghaddej bil-funzjonijiet kummercjali tieghu, jikkonstitiwixxi ksur tal-obbligi assunti mir-Rikorrenti bis-sahha tal-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi, u li ghal dan in-nuqqas tahti solament u unikament l-istess Rikorrenti li f’kull istanza ghandha twiegeb u ggarab ghal kull telf u hsara hi;

6. Illi minkejja dan kollu, l-Initmat xorta wahda baqa’ jhallas il-kera versu l-okkupazzjoni b’titolu ta’ kirja moghtija bis-sahha tal-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi, u dan jirrizulta mir-rendikont anness u mmarkat bhala dokument “PS2” mar-rikors promotur tar-Rikorrenti;

7. Illi s-sospensjoni tal-operabbillita’ tal-kcina baqghet fis-sehh mis-sena elfejn u sebgha (2007), ossia ftit tas-snin wara r-ratifikazzjoni tal-ftehim lokatizzju relattiv, sas-sena elfejn u tmintax (2018) meta l-pozizzjoni fil-fond mikri giet regolata mal-awtorita’ kompetenti kif imiss bil-Ligi u t-tank tal-gass rega’ tqieghed fil-post sabiex jaqdi l-istess ghanijiet kummercjali tal-Inkwilin;

8. Illi bhala saldament tan-nuqqas lampanti taghha li ppersista fuq firxa ta’ madwar ghaxar (10) snin, ir-Rikorrenti tramite d-direttur taghha Paul Vella li qieghed jidher ghas-socjeta’ Rikorrenti f’dawnil-proceduri, u bi qbil hieles,

bonarju u verbali bejn il-Partijiet, sew il-lokatrici kemm l-Inkwilin, geddew il-ftehim lokatizzju hawn fuq imsemmi ghaz-zmien, kundizzjonijiet u stipulazzjonijiet bhal dawk hemm miftehim u maqbulin;

9. Illi tant dan huwa minnu li **wara li ghalaq il-perjodu originali tal-kirja nhar l-ewwel (1) ta' Novembru tas-sena elfejn u ghoxrin (2020),** l-Intimat baqa' jaghmel pagamenti mensili versu l-kera ghall-okkupazzjoni tal-fond mikri skont il-ftehim lokatizzju bil-miktub kif sussegwentament verbalment imgedded ghal zmien bhall-perjodu originali, u kien sahansitra avvicinat mid-direttur taghha Paul Vella fejn talbu jhallas il-kont ghall-kiri tal-arloggi relattivi u konsum ta' dawl u ilma mill-fond mikri dovuti wkoll wara li l-allegata data ta' skadenza, li thallas mill-intimat;

10. Illi b'referenza ghall-arretrati ta' kera, il-modalita' tal-hlas ta' kera ilha hekk issir bejn il-Partijiet ghal zmien twil, tant li ghal dan ir-Rikorrenti qatt ma sejhet jew sahansitra mxiet ghall-izgumbrament tal-Intimat mill-fond mikri, u kull bilanc dovut ma giex issaldat propju ghaliex il-kirja tal-fond mikri ghadha ghaddeja fil-perjodu mgedded taghha;

11. Illi b'referenza ghall-arretrati relattivi ghall-licenzja ta' restorant dovuti lill-illum Awtorita' Maltija ghat-Turizmu, hemm ghaddejin proceduri ta' kontestazzjoni u ksur ta' kundizzjonijiet minn din l-Awtorita' kif l-Intimat se jixhed ulterjorament;

12. Illi b'referenza ghar-rigal li l-Intimat intrabat li hallas bis-sahha tal-Klawsola 4 tal-ftehim lokatizzju, dan thallas ghas-saldu u oltre mill-Intimat (i) kemm in parti meta l-Intimat issalda d-dejn ma' fornitur tax-xorb li kien jinkombi fuq ir-Rikorrenti, (ii) sew ghar-rimanenti bilanc meta r-Rikorrenti organizzat diversi recevimenti u festini fil-fond mikri li kien thallas ghalihom bi tnaqqis mill-kreditu dovut lilha kif l-intimat se jixhed ulterjormament;

13. Illi b'referenza ghall-arretrati dovuti ghall-kiri tal-arloggi relattivi u konsum ta' dawl u ilma fil-fond mikri, dan jinsab imhallas ghas-saldu sal-ahhar kont mahrug mill-korp kompetenti, anke dawk l-arretrati wara d-data tal-allegata skadenza skont il-pretensjoni infondata tar-Rikorrenti;

14. Illi ghalhekk, b'referenza ghad-dispozzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li fuqu r-Rikorrenti sejjes ir-rikors promotur tieghu, certament ma jistax jitqies li l-Intimat ma ghandux difiza kontra l-pretensjonjjiet infondati tar-Rikorrenti, kemm fid-dritt sew fil-fatt, fosthom ghall-izgumbrament tal-Intimat mill-fond mikri, u jkun tassew ingust li r-Rikorrenti, wara li ntrabtet mal-inkwilin ghat-tigdid tal-kirja relattiva fid-dawl tan-nuqqas taghha u taghha biss, tinqeda

b’dawn il-proceduri sommarji specjali sabiex tittanta tmur lura minn kelmtha u tikser il-ftehim ghat-tigdid li sar mal-Intimat;

15. Illi t-tielet u r-raba’ talbiet rikorrenti huma intrinsikament marbutin mat-tieni talba rikorrenti ghall-izgumbrament, u ghalhekk l-ewwel talba ghad-decizjoni ta’ dina il-kawza bid-dispensa tas-smigh certament ma ghandiex tintlaqa’, u izjed u izjed l-izgumbrament tal-Intimat mill-fond mikri ma ghandux jigi orndat minn dan l-Bord ghaliex ikun ta’ pregudizzju irriversabli ghall-Intimat li jippossjedi l-fond mikri b’titolu validu ta’ kirja skont il-konvenzjoni bilaterali liberament mifthema u milhuqa bejn il-Partijiet;

16. Illi dan kollu se jigi ulterjorament sotenut u ppruvat mill-Intimat fix-xhieda guramentata tieghu;

17. Illi ghalhekk, fid-dawl tal-fatti kif hawn edotti, u stante li l-Intimat qieghed jokkupa l-fond mikri b’titolu validu ta’ kirja, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto;

Bl-ispejjez kollha kontra r-Rikorrenti.

Ra n-nota ta’ P&S Limited (C-4860) datat 4 ta’ Mejju 2021 (fol 39) fejn intqal hekk:

> *Li biha tirrileva li fil-mori ta’ din il-kawza il-konvenut ghamel zewg pagamenti akkont tal-kera fl-ammont komplessiv ta’ sitt elef euro (€6,000), ghalhekk jinthieg li s-sorte tigi ridotta minn mija tlieta u hamsin elf seba’mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin cenetzmu (€153,714.34) ghal* ***mija sebgha u erbghin elf seba’ mija u erbatax -il euro u erbgha u tletin centezmu (€147,714.34).***

Ra s-sentenza ta’ dan il-Bord diversament presjedut tal-4 ta’ Mejju 2021 permezz ta’ liema gie deciz Illi:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed (1) Jilqa’ t-talba ghad-dispensa tas-smiegh ghall-finijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 talLigijiet ta’ Malta; u (2) Jordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond maghruf bhala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, inkluz ukoll il-parkegg relattiv, u ghall-fini ta’ zgumbrament jiffissa terminu ta’ zmien tletin jum mil-lum; u (3) Jiddikjara li s-socjeta’ rikorrenti hija kreditrici tal-konvenut fl-ammont komplessiv ta’ mija sebgha u erbghin elf u seba’ mija u erbatax-il euro u erbgha u tletin centezmu (€147,714.34) kif premess; u (4) Jikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta rikorrenti l-imsemmi ammont ta’ mija sebgha u erbghin elf u seba’ mija u erbatax-il euro u erbgha u tletin centezmu (€147,714.34). Bl-ispejjez inkluzi dawk relattivi ghall-mandat ta’ sekwestru prezentat kontestwalment ma’ dawn il-proceduri u tal-ittra ufficjali datata 26 ta’ Mejju 2017, u bl-imghax legali b’effett mid-data tal-imsemmija ittra ufficcjali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimat.

Ra r-rikors ta' appell tal-intimat datat 7 ta' Mejju 2021 u r-risposta tas-socjeta rikorrenti (fol 43) tas-16 ta' Gunju 2021.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju 2021 fejn gie deciz illi:

> *Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi: (a) Tilqgħu u tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha; (b) Tirriverti lill-partijiet għall-istatus quo ante immedjatament qabel id-deċiżjoni appellata, u għalhekk tirrinvija l-atti ta' din il-kawża quddiem il-Bord, sabiex jiġi riapppuntat ir-rikors promotur daqslikieku għadu se jsir l-ewwel smigħ ai termini tal-artikolu 16A tal-Kap. 69. Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura a karigu tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali.*

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tat-23 ta' Novembru 2021.

Ra li din il-kawza kif rimandata giet appuntata quddiem dan il-Bord kif presjedut ghall-21 ta' Jannar 2022.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Sema waqt is-seduta tas-27 ta' Gunju 2022 ix-xhieda tal-intimat Claude Camilleri u t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar it-talba sabiex il-kawza tigi deciza bid-dispensa mis-smiegh (giljottina).

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi f'din il-kawża, ir-rikorrenti qed titlob illi l-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 16A jgħid hekk:

> *"16A(1)(a) Dawk il-kawżi li kienu quddiem il-Bord tal-Kera, meta t-talba tkun biss għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba għal kera jew xi korrispettiv ieħor dovut jew bħala danni għal xi kumpens, sad-data taċ-ċediment tal-fond, ir-rikorrent ikun jista' jitlob fir-rikors ġuramentat li l-Bord jiddeċiedi li jilqa' t-talba tiegħu, mingħajr ma jgħaddi għas-smigħ tal-kawża:*
>
> *Iżda fejn it-talba għall-iżgumbrament issir b'talba għall-kera jew b'kull kunsiderazzjoni oħra dovuta jew danni għal kwalunkwe kumpens, il-Bord tal-Kera għandu jiddeċiedi t-talba għall-iżgumbrament fl-ewwel smigħ qabel ma jiddeċiedi kwalunkwe talba oħra magħmula mill-applikant:*

Iżda r-rikorrent għandu jiddikjara, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li sa fejn jaf hu l-intimat ma għandux difiża x'jagħti kontra t-talba;

Iżda wkoll ir-rikorrent għandu wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors, dikjarazzjoni ġuramentata li jkun fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba, u li jkunu jikkonfermaw li huwa jaf b'dawk il-fatti. Ir-rikorrent jista' wkoll jippreżenta flimkien mar-rikors tiegħu, affidavit li jsir minn terza persuna jew terzi li fih jiġu konfermati l-fatti li jkollhom x'jaqsmu mat-talba.

(b) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha ssir bil-miktub skont il-formola preskritta u għandu jkun fiha ordni lill-intimat biex jidher quddiem il-Bord fil-ġurnata u l-ħin imsemmija.

(ċ) Fil-każijiet li hemm provdut dwarhom f'dan l-artikolu, id-dikjarazzjoni ġuramentata għandha tindika wkoll b'mod ċar li l-proċeduri li jkunu qegħdin isiru jkunu proċeduri sommarji speċjali li fihom is-sentenza għandha tingħata fl-ewwel dehra fil-kawża jekk l-intimat ikun kontumaċi f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiża li tiswa u li jista' jagħmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

(2) L-intimat għandu jiġi notifikat b'kopja tar-rikors u tad-dikjarazzjoni ġuramentata.

(3) Fil-każijiet imsemmija fis-subartikolu (1), ir-rikors ġuramentat għandu jiġi notifikat lill-intimat mingħajr ebda dewmien; u huwa għandu jkun ordnat jidher mhux iżjed kmieni minn ħmistax-il ġurnata u mhux iżjed tard minn tletin ġurnata mid-data tan-notifika:

Iżda fil-każ ta' nuqqas ta' osservanza tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, il-Bord m'għandux iwaqqaf is-smigħ bi proċedura sommarja speċjali imma għandu jagħti dawk l-ordnijiet li jista' jqis li jkunu adatti biex ma jiġux preġudikati d-drittijiet tal-partijiet.

(4) Ir-rikors ġuramentat u kull ordni msemmi fis-subartikoli (2) u (3) għandhom jiġu notifikati permezz ta' marixxall tal-Qorti wara l-ħin ġudizzjarju.

(5) (a) Jekk l-intimat jonqos milli jidher meta jinstema' r-rikors ġuramentat, jew inkella jekk jidher u ma jikkontestax il-proċedimenti li r-rikorrent ikun beda, għal raġuni ta' irregolarità jew inapplikabilità, jew, wara li jkun għamel eċċezzjoni bħal dik bla ebda suċċess, ma jkunx jissodisfa, bix-xhieda ġuramentata tiegħu, jew xort'oħra, lill-Bord li jkollu difiża prima facie, fid-dritt jew fil-fatt, għall-kawża fuq il-mertu, jew xort'oħra jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, il-Bord għandu minnufih jgħaddi biex jagħti sentenza, fejn jilqa' t-talba tar-rikorrent. L-intimat jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu biex jikkontesta l-proċediment li jkun beda r-rikorrent

minħabba f'irregolarità jew inapplikabilità permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru tal-Bord jew matul is-smigħ.

(b) Jekk l-intimat jikkontesta b'suċċess il-proċediment minħabba f'irregolarità, jew inapplikabilità, jew jekk jissodisfa lill-Bord li jkollu difiża prima facie għall-kawża, jew jiżvela dawk il-fatti jew punti ta' liġi li jistgħu jitqiesu li jkunu suffiċjenti biex jintitolawh jiddefendi l-kawża, huwa għandu jitħalla jiddefendi l-kawża u jippreżenta risposta fi żmien għoxrin ġurnata mid-data tal-ordni msemmija fil-paragrafu (d)....".

Illi fis-seduta tas-27 ta' Gunju 2022 xehed l-intimat fejn spjega illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat 1 ta' Novembru 2005 (Dok PS 1 – fol 11) huwa inghata b'kiri mis-socjeta rikorrenti l-fond in meritu ossia l-bar and restaurant, maghruf bhala Palzzo Santa Rosa, sitwat fil-bajja tal-Mistra, limiti ta'San Pawl il-Bahar, inkluz ukoll il-parkegg relattiv. Jghid illi n-negozju ma kienx sejjer tajjeb u wara certu żmien l-art adjacenti inbieghet lill-terzi u c-cilindru tal-gas li kien jissupplixxi l-kcina tieghu u li kien jinsab fl-imsemmija art, tnehha bir-rizultat li fit-2008/ 2009 huwa gie '*disconnected*' mill-gas u ma setax jopera. Jghid li pprova jinstalla cilindri tal-gass domestici mqabbda direttament mal-kcina izda dan ma kienx skond il-ligi tas-sahha u s-sigurta u fil-fatt kellhom jitnehhew. Jispjega li l-gas gie konness mill-gdid fit-2018.

Fil-frattemp huwa kien qed ikellem lit-tifel tas-Sur Vella, Reuben, biex il-gas jigi konness izda dan ma garax hlief fit-2018. Fil-frattemp huwa ma hax ebda passi kontra s-socjeta rikorrenti billi huma hbieb. Biex jelimina l-problema ta' nuqqas ta' gas u jibqa jopera huwa qabel in-negozju ghal pizzerija li kienetx tirrikjedi gas izda injam u kompla bin-negozju. Huwa kien avza b'dan it-tibdil lil bin is-sur Vella. Sena qabel l-iskadenza tal-kuntratt hu Vella kien kuntent bin-negozju tal-intimat u xtaqu jibqgha ghaddej bil-kirja. L-istess intimat jghid li n-negozju kien miexi sew. Izda ftit wara ircieva ittra legali fejn intalab jizgombra u meta iffaccja lil hu Vella bl-istess ittra, dan tal-ahhar qallu li billi huwa ma kienx wahdu fil-kumpanija kien ahjar li jimxu bil-ligi.

F'Novembru 2020 il-kirja skond il-ftehim originali skadiet izda huwa baqa fil-fond u jopera billi skond hu il-krija giet imgedda ghall-istess perijodu originarjament pattwit biex jghamel tajjeb ghal kemm dam minghajr gas. Jghid li mhux il-kera kollha hija mhallsa minhabba problema ta' dhul izda mera jkun hemm dhul ihallas. Huwa jghid li ma sar ebda ftehim bil-miktub dwar il-kera li huwa jsejjah bhala mgedda u li dwat tali tigdid jghid li kien wasal fi ftehim ma David Vella.

In kontro-ezami jghid li David Vella mhux direttur tas-socjeta attrici pero skond hu kien igib ruhu bhala tali. Muri klawsola 31 tal-kuntratt li tghid li kull modifika tal-kuntratt trid issir per iskritt u mistoqsi jgharafx il-firem tieghu fuq l-istess ftehim jghid li l-firma hija tieghu u li ma sar ebda kuntratt iehor ghajr dak originarjament iffirmat tal-1 ta' Novembru 2005. Mistoqsi dwar klawsola 2 tal-kuntratt li hija l-penalty clause jghid li huwa jaf biha izda jsostni li l-kirja ghadha ghaddejja. Mistoqsi dwar kemm mill-ammont

reklamat huwa kien qed jikkontesta jghid li huwa qed jikkontesta l-ammont shih u mhux biss izda qed jesigi wkoll kumpens billi jsostni li s-socjeta rikorrenti kisret il-ftehim. Huwa jikkonferma li kien u ghadu fil-pussess tal-fond in meritu ininterrottament mill-bidu tal-ftehim sallum. Finalment jghid li ma ha ebda azzjoni kontra s-socjeta rikorrenti ghad-danni.

Illi fis-seduta tas-27 ta' Gunju 2022 il-Bord sema wkoll sottomissjonijiet dwar it-talba tar-rikorrenti biex il-kawza tigi deciza bid-dispensa mis-smiegh.

Il-Bord ikkunsidra illi skond il-ftehim ta' lokazzjoni Dok PS 1 a fol 11 il-kirja kienet ghal perijodu ta' 15 il-sena b'effet mill-1 ta' Novembru 2005 (klawsola 1). Skond klawsola 2 mat-terminazzjoni tal-perijodu pattwit il-fond kellu jigi ritornat lura lis-sid. Skond klawosla 31 il-kuntratt jista biss jigi mibdul permezz ta' ftehim bil-miktub.

Illi mill-fatti jirrizulta li l-ftehim pattwit gie fit-tmien fl-1 ta' Novembru 2020. L-argument tal-intimat li kien hemm xi tigdid tal-kirja minhabba allegat nuqqas ta' provvizta ta' gas ma jirrizulta minn imkien u certament ma hux kopert bil-kuntratt tal-kera *de quo* li kien jesigi specifikatament kuntratt per iskritt biex ikun hemm modifika jew tibdil fil-kuntratt originali. Ma giex esebit ebda kuntratt skritt li b'xi mod immodifika l-kuntratt tal-1 ta' Novembru 2005 u s-socjeta rikorrenti tichad kategorikament li kien hemm xi tigdid. Di piu David Vella, msemmi mill-intimat bhala l-persuna li maghha allegatament sehh dan il-ftehim ta' tigdid, lanqas huwa direttur tas-socjeta rikorenti u kwindi zgur li ma setax jorbot lis-socjeta rikorrenti.

Illi tenut kont tal-fatti kif esposti quddiem il-Bord u wara li sema s-sottomissjonijiet tad-difensuri ta' entrambi l-partijiet il-Bord ma jara li hemm ebda raġuni għaliex m'għandux jipproċedi biex jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan fir-rigward tal-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti filwaqt li ai termini tal-istess Artikolu sejjer jiddifferixxi l-kawza ghas-smiegh tal-provi fir-rigward tat-talbiet enumerati tlieta (3) u erba (4).

Illi wara li eżamina r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti u d-dikjarazzjoni ġuramentata, ra n-nota tal-intimat u sema x-xhieda tal-intimat u s-sottomissjonijiet tal-partijiet u ra dak verbalizzat illum waqt l-udjenza l-Bord huwa tal-fehma li r-rekwiżiti proċedurali kollha li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew sodisfatti. Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, t-talba kif dedotta fir-rikors promutur, hija ġustifikata, u hemm lok li s-sentenza tingħata bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-ewwel zewg talbiet attrici.

III. **KONKLUŻJONI.**

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, dan il-Bord, jaqta' u jiddeċiedi dan il-kaz billi jilqa' l-ewwel zewg t-talbiet tar-rikorrenti u jiddikjara l-kirja tal-fond mgharuf bhala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Bahar inkluz ukoll il-parkegg relattiv, bhala terminata ghal finijiet w effetti kollha tal-Ligi u ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba ossia t-talba ghall-izgumbrament tal-intimat mill-ambjenti in kwistjoni ossia mill-fond mgharuf bhala Palazzo Santa Rosa, sitwat fil-Bajja tal-Mistra, limiti ta' San Pawl il-Bahar inkluz ukoll il-parkegg relattiv, jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess fond u parkegg u jordna lill-istess intimat sabiex jirritorna c-cwievet relattivi lir-rikorrenti entro terminu ta' xaharejn mil-lum liema terminu huwa wiehed perentorju.

Filwaqt li jordna l-prosegwiment tal-kawza fir-rigward tal-kumplament tat-talbiet ossia t-talbiet enumerati tlieta (3) u erba (4).

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza kontra l-istess intimat.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Gunju 2022